

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs  
K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371)7388624 ♦ fakss (+371)7388634 ♦ e-pasts: [tpkc@apollo.lv](mailto:tpkc@apollo.lv)  
Rīgā

(...)

**SIA „RPK grupa”**  
Grīšļu ielā 9,  
Rīga, LV 1035

**LĒMUMS**  
**par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem**  
**līguma noteikumiem**

2007.gada 5.aprīlī

Nr. 21 –lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2006.gada 4.decembrī saņemts (...) 2006.gada 30.novembra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par 2006.gada 7.jūlijā starp (...) un SIA „RPK grupa” noslēgto Līgumu par nekustamā īpašuma pārdošanas pakalpojumu sniegšanu Nr. DS 31 (turpmāk – *Līgums*).

**No lietas materiāliem izriet sekojošais:**

1. 2006.gada 7.jūlijā (...) un SIA „RPK grupa” starpā tika noslēgts līgums par (...) piederošā nekustamā īpašuma Cēsu rajona, Raunas pagastā, „Ķeveiti” pārdošanas pakalpojumu sniegšanu (turpmāk – *Līgums*).

2. 2006.gada 21.jūlijā (...) un Lauras Lindermanes starpā tika noslēgts rokasnaudas līgums (turpmāk – *Rokasnaudas līgums*), vienojoties par *Līgumā* noteiktās cenas samazināšanu no 20 000 LVL uz 19 000 LVL. *Iesniegumā* norādīts, ka neskatoties uz to, ka tika panākta vienošanās par nekustamā īpašuma cenas samazināšanu, SIA „RPK grupa” neveica grozījumus *Līgumā* par atbilstošu atlīdzības samazināšanu.

3. *Iesniegumā* norādīts, ka SIA „RPK grupa” darbiniece Daina Baikova nav pienācīgi pildījusi ar *Līgumu* uzņemtos pienākumus, līdz ar to daļu no SIA „RPK grupa” uzņemtajām saistībām nācies pildīt (...) radiniecei (...) – kārtojot turpmākās formalitātes, lai (...) un pircējas (...) starpā tiktu noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma līgums.

No *Iesnieguma* izriet, ka nekustamā īpašuma pirkuma līguma projektu tika sastādījusi potenciālā pircēja nevis SIA „RPK grupa”. Noteiktajā pirkuma līguma parakstīšanas dienā pircēja ieradās parakstīt pirkuma līgumu, taču nebija tajā iekļāvusi

punktu par atlīdzības samaksu SIA „RPK grupa”. Ar pircēju vienošanās netika panākta, tādējādi arī tika laužts *Rokasnaudas līgums*. *Iesniegumā* minēts, ka SIA „RPK grupa” tika informēta par iepriekš minētajiem noteikumiem, bet interesi par darījuma rezultātu tā netika izrādījusi.

*Iesniegumam* pievienots SIA „RPK grupa” paziņojums, kurā SIA „RPK grupa” pieprasa (...) veikt no *Līguma* izrietošā līgumsoda samaksu, sakarā ar to, ka (...) vienpusēji ir laužis *Līgumu*.

4. *Iesniegumā PTAC* izteikts lūgums izvērtēt *Līguma* atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī izteikts lūgums palīdzēt atrisināt radušos konfliktsituāciju.

5. Sakarā ar *Iesniegumu PTAC* ar 2006.gada 7.decembra vēstuli Nr. 8 – 05/7880 pieprasīja SIA „RPK grupa” skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto. 2007.gada 15.janvārī *PTAC* saņēms SIA „RPK grupa” 2007.gada 10.janvāra paskaidrojums (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts sekojošais:

Pēc *Līguma* noslēgšanas SIA „RPK grupa” nekavējoties uzsākusi *Līguma* izpildi, veicot nekustamā īpašuma pārdošanas reklāmas pasākumus, izstrādājot nekustamā īpašuma pārdošanas piedāvājumus, kā arī drīz pēc *Līguma* noslēgšanas atrodot pasūtītājam nekustamā īpašuma pircēju (...). SIA „RPK grupa” juridiskas departaments veicis nekustamā īpašuma juridisko pārbaudi un starp pusēm saskaņojot darījuma noteikumus, sagatavojis *Rokasnaudas līguma* projektu, kas vēlāk arī ticis noslēgts.

*Paskaidrojumā* SIA „RPK grupa” noliedz, ka nebūtu pilnībā izpildījusi ar *Līgumu* uzņemtās saistības, kā pamatu esošajai situācijai minot faktu, ka (...) atteicās SIA „RPK grupa” uzrādīt kredītiestādes izziņu, kas apliecinātu aizdevuma piešķiršanu, kā arī norādīts, ka *Iesniegumā* izteiktie apgalvojumi, ka SIA „RPK grupa” ir atteikusies organizēt nekustamā īpašuma pārdošanas darījumu ir uzskatāmi par nepamatotiem.

**No *Paskaidrojuma* izriet, ka 2006.gada 31.augustā Jūsu un (...) starpā ticis noslēgts pirkuma līgums par nekustamā īpašuma pārdošanu, ko apliecina 2006.gada 19.decembra ieraksts zemesgrāmatā, neskatoties uz to, ka *Līguma* 3.12. punktā atrunāts, ka (...) apņemas neapiet (neatstumt) SIA „RPK grupa” (sabiedrību) šī līguma darbības laikā, tas ir, no 2006.gada 7.jūlija līdz 2007.gada 7.janvārim, un nepārdot, nedāvināt (neatsavināt) nekustamo īpašumu vai tā daļu tādām pircējam, kuru nebūtu piedāvājusi SIA „RPK grupa”.**

Norādīts, ka nepamatots ir *Iesniegumā* izteiktais apgalvojums, ka (...) nekādā veidā nav licis noprast, ka vēlas laužt *Līgumu*. Fakts, ka (...) īsi pēc *Līguma* noslēgšanas ir pilnībā liedzis SIA „RPK grupa” izpildīt *Līguma* saistības, liecina par pasūtītāja nevēlēšanos, lai SIA „RPK grupa” turpinātu savu saistību izpildi, kā arī acīmredzot liecina par prettiesisku *Līguma* pārkāpšanu un tā laušanu.

SIA „RPK grupa” norādījusi, ka līguma noteikumi (...) tikuši izskaidroti, kā arī viņam bijusi iespēja veikt tajos korekcijas.

*Paskaidrojumā* norādīts, ka SIA „RPK grupa” iesaka darījumu pusēm darījuma dokumentos ietvert šķīrējtiesas klauzulu, ievērojot *Civilprocesa* 62.nodaļas noteikumus, jo strīdu izskatīšanas process notiek līdzīgi kā valsts tiesā, bet tikai ātrāk un lētāk.

Norādīts, ka (...) par vienpusēju atkāpšanos no līguma ir paziņojis mutiski. Taču papildus mutiskajam paziņojumam, pasūtītāja faktiskā rīcība pārdodot nekustamo īpašumu (...), apejot sabiedrību, ir apliecinājums, ka pasūtītājs prettiesiski vienpusēji ir atkāpies no *Līguma* izpildes. Turklāt sabiedrībai vēl līdz šim nav samaksāta atlīdzība par pakalpojumu sniegšanu, saskaņā ar *Līguma* 2.2. punktu.

No *Paskaidrojuma* izriet, ka SIA „RPK grupa” (...) iesniegumu *PTAC* vērtē kā nepamatotu un izvairīšanos no atbildības.

### **PTAC konstatē:**

1. Saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punkta noteikumiem (...) ir uzskatāms par patērētāju (turpmāk – *Patērētājs*), bet saskaņā ar *PTAL* 1.panta 4.punkta noteikumiem SIA „RPK grupa” ir uzskatāma par pakalpojumu sniedzēju, jo atbilstoši minētās tiesību normas noteikumiem par pakalpojuma sniedzēju uzskatāma persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros sniedz pakalpojumu patērētājam.

Savukārt par pakalpojumu saskaņā ar *PTAL* 1.panta 2.punkta noteikumiem uzskatāms personas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros par atlīdzību vai bez tās izpildīts patērētāja pasūtījums vai tāda ar patērētāju noslēgta līguma pildīšana, saskaņā ar kuru tiek iznomāta kāda lieta, izgatavota jauna lieta, uzlabota vai pārveidota esoša lieta vai tās īpašības vai veikts darbs, vai gūts nematerializēts darba rezultāts.

2. Tāpat arī *PTAC* konstatē, ka uz tiesiskajām attiecībām starp SIA „RPK grupa” un *Patērētāju* attiecināmi arī *Komerclikuma* (turpmāk – *KCL*) VII sadaļas noteikumi, kas regulē tiesiskās attiecības, kas izriet no māklera un klienta līguma (*KCL* 64.panta pirmā daļas noteikumi).

No *KCL* 64.panta pirmās daļas noteikumiem izriet, ka māklera darbība izpaužas kā *starpniecība* darījumu noslēgšanā, ar ko saprotama *darījumu noslēgšanas sagatavošana*, kas parasti izpaužas kā potenciālo darījuma pušu “tuvināšana” - kā iedarbošanās uz šīm pusēm, lai veicinātu konkrētā darījuma noslēgšanu viņu starpā.

Turklāt arī tad, ja mākleris, piemēram, “saved kopā” divas puses, kuras jau iepriekš ir izšķīrušās par darījuma noslēgšanu, un tā rezultātā starp viņiem tiek noslēgts konkrētais darījums, ir runa par māklera veiktu starpniecību. Turpretī “citām personām” jeb ar māklera starpniecību noslēdzamā darījuma pusēm *nav obligāti jābūt* komersantiem vai personām, kas veic saimniecisko darbību (skat. Kalniņš E. Mākleris *Komerclikuma* 64.–73.pants. Latvijas Vēstnesis. Jurista Vārds. 11.05.2004 17 (322)).

Tā kā SIA „RPK grupa” *Patērētāja* vārdā apņēmas noformēt *Patērētāja* nekustamā īpašuma pārdošanu, tad konkrētās darbības ir uzskatāmas par pakalpojumu *PTAL* izpratnē un līdz ar to uz konkrētajām tiesiskajām attiecībām ir attiecināmi *PTAL* noteikumi un saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem *PTAC* kompetencē ir konkrētā strīda risināšana.

*PTAC* saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumiem ir izvērtējis *Līguma* noteikumus.

3. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „*Ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.*” Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi paredz, ka, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka konkrētie līguma noteikumi ir apspriesti, tad tam ir šis apspriešanas fakts jāpierāda. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. No lietas materiāliem izriet, ka *Patērētājs* norādījis, ka konkrētā *Līguma* noteikumi nav tikuši ar viņu pienācīgi apspriesti. Turklāt no lietas materiāliem, pušu sniegtajiem paskaidrojumiem, neizriet, ka ar *Patērētāju* tikuši individuāli apspriesti *Līguma* 3.2., 3.11., 3.13.,3.17. punktu noteikumi.

- 1) *Līguma* 3.2. punkts paredz, ka „***Puse, kura vienpusēji atkāpjas no līguma saistību izpildes vai lauž līgumu pirms termiņa, maksā otrai līgumsodu 20% (divdesmit procenti) apmērā pēc 2.1. punktā nolīgtās Īpašuma pārdošanas cenas, kā arī, ja Pasūtītājs pēc šī līguma termiņa iztecēšanas trīs mēnešu laikā pārdod augstākminēto nekustamo Īpašumu tādām pircējam, kuru tieši vai netieši ir atradis Izplatītājs. Šajā punktā atrunātā līgumsoda nomaksa neatbrīvo no šī līguma 2.3. punkta izpildes. Iespēju pārdot Īpašumu par konkrētu cenu, Izpildītājs pierāda ar iespējamā Pircēja izsniegtu apliecinājumu, kurā iespējamā Pircēja paraksts ir notariāli apliecināts. Līgumsoda maksājumi ir izpildāmi nekavējoties***”.

*Civillikuma* 1587.pants nosaka, ka „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot zaudējumus*”. Slēdzot līgumu, katra puse uzņemas zināmu risku, ka nespēs līgumu izpildīt kādu neparedzētu apstākļu dēļ. Vienpusēja atkāpšanās no līguma nav atļauta, pat zaudējumu atlīdzība neizslēdz tiesību prasīt līguma izpildi natūrā (reālo izpildījumu) (skat.: Latvijas Republikas *Civillikuma* komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 118.lpp.).

Nodibinot saistības, t.i., slēdzot darījumus, to dalībnieki paļaujas uz parādnieka godīgumu un apzinīgumu, un likuma noteikumiem, kas nosaka saistību izpildījuma obligātumu, kā arī zaudējumu atlīdzības pienākumu nepildīšanas gadījumos. Civiltiesībās ir iespējams lietot arī īpašus tiesiskos līdzekļus, ko *Civillikums* sauc par saistību pastiprināšanas līdzekļiem. Saistību pastiprinājumi parādās kā papildsaistības (akcesoras saistības) pie pamatsaistībām.

*Civillikuma* 1961.pants paredz, ka saistību spēku bez ķīlas tiesības var pastiprināt arī ar galvojumu, līgumsodu vai rokasnaudu. Saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu, „*Līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi*”. Līgumsodam ir divējāda daba. No vienas puses, tas ir saistības pastiprinājums un iedarbojas kā nelabvēlīgu seku draudi, kamēr saistība vēl nav pārkāpta. No otras puses, līgumsods kļūst par atbildības izpausmi, neizdevīgām mantiskām sekām tad, ja pastiprinājums izrādīties nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma (skat.: Latvijas Republikas *Civillikuma* komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 223.lpp.).

No *Līguma* 3.2. punkta izriet, ka patērētājam jāmaksā SIA „RPK grupa” līgumsods 20% apmērā no nolīgtās īpašuma pārdošanas cenas (saskaņā ar *Līguma* 2.1. punktu 20 000 LVL) pat tādā gadījumā, ja *Līguma* laušanas iemesls būtu SIA „RPK grupa” sniegtas līguma noteikumiem neatbilstošs pakalpojums.

Attiecībā uz *Līguma projekta* 3.2. punktā iekļauto līgumsodu 20 % apmērā no nolīgtās īpašuma pārdošanas cenas, *PTAC* norāda, ka *PTAL* 6.panta trešās daļas 4. punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu.

Tiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka par prettiesiskiem būtu jāpasludina tādi straujā progresijā pieaugoši līgumsodi, ko biznesa un reketieru aprindās apzīmē ar „skaitītāja ieslēgšanu”. Līgumsoda apmērs ir pušu vienošanās priekšmets, arī te ir svarīga gribas brīva izpausme, bet likumdevējs nav uzlicis pusēm pienākumu samērot līgumsodu ar iespējamiem zaudējumiem. Pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas.

No konkrētā līguma noteikuma izriet, ka *Patērētājam* ir saistoša līgumsoda maksājuma veikšana neatkarīgi no SIA „RPK grupa” sniegtā pakalpojuma atbilstības vai neatbilstības līguma noteikumiem atbilstošam pakalpojumam. Turklāt 3.2. punktā iekļautais līgumsods divkārsā apmērā pārsniedz *Līguma* 2.2. punktā paredzēto SIA „RPK grupa” naudas atlīdzību par *Patērētājam* sniegto starpniecības pakalpojumu.

Ņemot vērā iepriekš minētos apsvērumus, *PTAC* *Līguma* 3.2. punktā iekļauto līgumsodu 20 % apmērā vērtē kā nesamērīgu.

- 2) *Līguma* 3.11. punkts paredz, ka „***Izpildītājs nenes atbildību, ja tomēr šī līguma darbības laikā, tā veiktie nekustamā īpašuma tirdzniecības pasākumi nav noveduši pie nekustamā īpašuma pārdošanas***”.

*Līguma* izpildīšanas pienākums *Civillikumā* formulēts 1587.pantā: „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsoli, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus*”.

No *Līguma* izriet, ka SIA „RPK grupa” ir uzņēmusies pārdot *Patērētājam* piederošo nekustamo īpašumu laika posmā no 2006.gada 7.jūlija līdz 2007.gada 7.janvārim.

*Līguma* 3.11.apakšpunkts atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punkta noteikumiem ierobežo patērētāju izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības gadījumā, kad ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nav izpildījis līgumsaistības vai ir tās izpildījis daļēji.

Ar *Līguma* 3.11.apakšpunktu tiek ierobežotas *Patērētāja* tiesības pieteikt SIA “RPK Grupa” prasījumu, kā arī - izmantot *PTAL* 29.pantā noteiktās tiesības, ja SIA “RPK Grupa” būtu sniegusi *Patērētājam* *Līguma* noteikumiem neatbilstošu pakalpojumu, piemēram, gadījumā, ja SIA “RPK Grupa” sniegtais nekustamā īpašuma tirdzniecības pakalpojums nav novedis pie nekustamā īpašuma pārdošanas SIA “RPK Grupa” bezdarbības vai citu pakalpojuma trūkumu dēļ.

*Līguma* 3.11.apakšpunkts uzskatāms par netaisnīgu arī kontekstā ar *Līguma* 3.14. punktu, kas ierobežo patērētāja tiesības pašam veikt darbības nekustamā īpašuma pārdošanai, kā arī noslēgt darījumus *Līguma* darbības laikā par nekustamā īpašuma pārdošanu ar pircēju, kuru nav piedāvājusi SIA “RPK Grupa”.

Tādējādi *Līguma* 3.11.apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1., 3.punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 1.un 5.punktu un 3.panta 2.punktu) uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

- 3) *Līguma* 3.13. punkts paredz, ka „***Ja Pasūtītājs lauž līgumu laikā, kad Pasūtītājs ir saņēmis no pircēja apliecinājumu, ka ir gatavs pirkt Īpašumu, par cenu, kas ir augtāka nekā 2.1. punktā norādītā Īpašuma pārdošanas cena, Pasūtītājs maksā Izpildītājam 20% (divdesmit procenti) līgumsodu no pircēja un Izpildītāja noligtās Īpašuma pārdošanas cenas***”.

*Līguma* 2.2. punkts paredz, ka „*Izpildītājs no Pasūtītāja par darba veikšanu, kā rezultātā ir noslēgts pirkuma līgums starp Pasūtītāju un Izpildītāja atrastu pircēju, saņem naudas atlīdzību 10% apmērā no 2.1. punktā atrunātās Īpašuma pārdošanas cenas*”.

No *Līguma* 2.2. punkta, izriet, ka līgumslēdzēju puses ir vienojušās par konkrētu atlīdzības apmēru – 10% no atrunātās īpašuma pārdošanas cenas. Skatot *Līguma* 3.13. un 2.2. punktus kopsakarā, *PTAC* konstatē, ka līgumsods, kas divkārtšā apmērā pārsniedz izpildītāja atlīdzības apmēru, saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4. punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo tas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu.

Uz šādu līgumsodu attiecināms tiesību doktrīnā pastāvošais viedoklis par līgumsoda nesamērīgumu, kas atspoguļots *Līguma* 3.2. punkta analizē.

- 4) *Līguma* 3.17. punkts paredz, ka „***Jebkurš strīds vai prasība, kas izriet no šī līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Komerctiesību asociācijas šķīrējtiesā, Rīgā, Dzirnavu ielā 73 – 2, LV – 1011, saskaņā ar šīs šķīrējtiesas Reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā***”.

Lai arī *Civilprocesa likuma* 491.pants neparedz īpašus noteikumus šķīrējtiesas līguma noslēgšanai, tomēr attiecībā pret *Civilprocesa likuma* 491.pantu *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkts vērtējama kā speciāla norma, jo tā paredz tiesisko regulējumu šķīrējtiesas līgumam, kura viena no pusēm ir nosacīta ar atbilstību *PTAL* 1.panta 3.punktā ietvertajai "patērētāja" definīcijai.

*PTAL* iekļautā regulējuma mērķis ir papildus aizsardzības nodrošināšana personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai “patērētāja” definīcijai ņemot vērā to, ka patērētājs kā “vājākā līgumslēdzējpusē” var nebūt informēts par šķīrējtiesas procesu, tā izmaksām, kā arī to, ka šķīrējtiesas spriedums nav pārsūdzams.

Arī Eiropas Padomes Direktīvas 93/13/EEK (1993.gada 5.aprīlis) par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos, kuras noteikumi ieviesti *PTAL*, pielikuma, kurā uzskaitīti netaisnīgie līguma noteikumi, 1.punkta q apakšpunkts paredz, ka par netaisnīgiem atzīstami noteikumi, kuru mērķis vai sekas ir izslēgt vai kavēt patērētāja tiesības celt prasību tiesā vai izmantot jebkādas citas tiesiskās aizsardzības līdzekļus, jo īpaši, pieprasot patērētājam iesniegt sūdzības tikai šķīrējtiesā.

Iepriekš minēto apliecina arī līdzšinējā tiesu prakse - Administratīvās rajona tiesas 2005.gada 12.augusta spriedums lietā Nr.A42241705 (A2417-05/13) un Administratīvās apgabaltiesas 2005.gada 30.septembra spriedums lietā Nr. C 30519003 AA 490-05/5 par *PTAC* pieņemtajiem lēmumiem par šķīrējtiesas līgumiem. Jāatzīmē, ka savu vērtējumu par šķīrējtiesas klauzulas taisnīguma aspektiem ar patērētāju noslēgtajos līgumos ir sniegusi arī Satversmes tiesa 2005.gada 17.janvāra spriedumu lietā Nr.2004 – 10 – 01 (secinājumu daļas 9.3.2.punkts).

Īpaši uzsverams ir Administratīvās rajona tiesas 2007.gada 21.februāra spriedums lietā Nr. A42394906 (A 2123 – 07/2), kurā tiesa kā netaisnīgu līguma noteikumu ir atzinusi arī tādu, kas paredz strīda izskatīšanu pēc prasītāja izvēles šķīrējtiesā vai vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Saskaņā ar iepriekš minēto, kā arī pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu *Līguma* 3.17. punkts vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

4. *Iesniegumā* norādīts, ka 2006.gada augustā, vienojoties par līgumā noteiktās cenas samazināšanu no 20 000 LVL uz 19 000 LVL, *Patērētājs* noslēdza rokasnaudas līgumu ar potenciālo nekustamā īpašuma pircēju – (...). *Iesniegumā* norādīts, ka neskatoties uz veikto nekustamā īpašuma cenas samazinājumu, SIA „RPK grupa” neveica grozījumus *Līgumā* par atbilstošu atlīdzības samazinājumu.

*Līguma* 2.2. punkts paredz, ka „*Izpildītājs no Pasūtītāja par darba veikšanu, kā rezultātā ir noslēgts pirkuma līgums starp Pasūtītāju un, Izpildītāja atrastu pircēju, saņem naudas atlīdzību 10% apmērā no 2.1. punktā atrunātās Īpašuma pārdošanas cenas*”.

Saskaņā ar iepriekš minēto, *PTAC* konstatē, ka gadījumā, ja līgumslēdzēju pušu starpā ir bijusi panākta vienošanās, ka nekustamā īpašuma pārdošanas cena ir 19 000 LVL, tad no iepriekš minētās vienošanās satura izriet SIA „RPK grupa” tiesības saņemt naudas atlīdzību 10% apmērā no 19 000 LVL par tās *Līguma* ietvaros sniegtajiem pakalpojumiem.

5. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Civillikuma* noteikumiem līgumsaistību izbeigšanas gadījuma pamatā ir restitūcija - pušu sākotnējā stāvokļa atjaunošana, kas, protams, pieļauj arī prasīt no patērētāja sakarā ar atkāpšanos no attiecīgā *Līguma* radušos zaudējumus, ja pakalpojuma sniedzējs, izmantojot *Civilprocesa likumā* norādītos pierādīšanas līdzekļus, var pierādīt zaudējumu esamību, apmēru, pasūtītāja vainu un cēloņsakarību (starp pasūtītāja prettiesisku rīcību un zaudējumu rašanos).

*Līguma* 3.2. punkts paredz, ka „*Puse, kura vienpusēji atkāpjas no līguma saistību izpildes vai lauž līgumu pirms termiņa, maksā otrai līgumsodu 20% (divdesmit procenti) apmērā pēc 2.1. punktā noligtās Īpašuma pārdošanas cenas, kā arī, ja Pasūtītājs pēc šī līguma termiņa iztecēšanas trīs mēnešu laikā pārdod augstākminēto nekustamo īpašumu tādām pircējam, kuru tieši vai netieši atradis Izpildītājs. Šajā punktā atrunātā līgumsoda nomaksa neatbrīvo no šī līguma 2.3. punkta izpildes. Iespēju pārdot īpašumu par konkrētu cenu, Izpildītājs pierāda ar iespējamā Pircēja izsniegtu apliecinājumu, kurā iespējamā Pircēja paraksts ir notariāli apliecināts. Līgumsoda maksājumi ir izpildāmi nekavējoties*”.

No *Līguma* 3.16. punkta izriet, ka *Līgums* bija spēkā līdz 2007.gada 7.janvārim.

***PTAC* secina, ka SIA „RPK GRUPA” prasība par līgumsoda 20% apmērā samaksu no *Līguma* 2.1. punktā noligtās nekustamā īpašuma pārdošanas cenas ir pakārtota nosacījumam, ka patērētājam tika sniegts SIA „RPK grupa” līguma noteikumiem atbilstošs starpniecības pakalpojums.**

*Iesniegumā* vairākkārtīgi norādīts, ka SIA „RPK grupa” nav pienācīgi pildījusi savas ar *Līgumu* uzņemtās saistības.

Savukārt no SIA „RPK grupa” lietas ietvaros sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka tā pēc līguma noslēgšanas nekavējoties uzsāka līguma izpildi, veica nekustamā īpašuma pārdošanas reklāmas pasākumus, izstrādāja nekustamā īpašuma pārdošanas piedāvājumus, un drīz pēc līguma noslēgšanas atrada pasūtītājam nekustamā īpašuma pircēju (...). SIA „RPK grupa” sagatavoja rokasnaudas līguma projektu par nekustamā īpašuma iegādi, kas *Patērētāja* un (...) starpā tika noslēgts.

*Paskaidrojumā* norādīts, ka *Patērētājs* nepamatoti norāda, ka pārdošanas process ievilcies SIA „RPK grupa” vainas dēļ. Norādīts, ka pārdošanas process ievilcies tādēļ, ka (...) SIA „RPK grupa” nav varējusi uzrādīt kredītiestādes izsniegtu izziņu, kas apliecinātu aizdevuma piešķiršanu pircējai. Pircēja kategoriski atteikusies SIA „RPK grupa” sniegt iepriekš norādīto informāciju.

SIA „RPK grupa” iesniegumam pievienotie materiāli apliecina, ka 2006.gada 31.augustā (nepilnu devu mēnešu laikā pēc *Līguma* noslēgšanas) *Patērētāja* un (...) starpā noslēgts nekustamā īpašuma pārdošanas līgums. (...) īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu zemesgrāmatā tika reģistrētas 2006.gada 19.decembrī.

Tādējādi secināms, ka *Patērētājs* ar savām darbībām, pārdodot nekustamo īpašumu bez SIA „RPK grupa” starpniecības, ir pārkāpis *Līguma* 3.14. punkta noteikumus, kas paredz, ka parakstot *Līgumu*, (...) nodod pilnīgas nekustamā īpašuma tirdzniecības tiesības SIA „RPK grupa” un *Līguma* darbības laikā nepiedalās pats vai neiesaista trešās personas nekustamā īpašuma tirdzniecībā.

**PTAC konstatē**, ka SIA „RPK grupa” bija uzsākusi starpniecības pakalpojuma sniegšanu, pēc līguma noslēgšanas veicot nekustamā īpašuma pārdošanas reklāmas pasākumus, izstrādājot nekustamā īpašuma pārdošanas piedāvājumus, un drīz pēc līguma noslēgšanas atradot pasūtītājam nekustamā īpašuma pircēju (...), sagatavojot rokasnaudas līguma projektu par nekustamā īpašuma iegādi, bet pakalpojumu nav pilnībā sniegusi, *Patērētāja* darbību rezultātā, vienpusēji laužot *Līgumu* – pārdodot 2006.gada 31.augustā pārdodot nekustamo īpašumu (...).

Līdz ar to *PTAC* secina, ka konkrētajā gadījumā nav piemērojami *PTAL* 29.panta pirmās daļas 1.punkta noteikumi, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no līguma, jo minētā panta noteikumi attiecināmi tikai uz gadījumu, kad sniegts līguma noteikumiem neatbilstošs pakalpojums.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1533.panta noteikumiem starp pusēm ir notikusi vienošanās par to, ka SIA „RPK grupa” sniegs (...) pakalpojumu, savukārt gan no *Civillikuma* 1587. un 1589.panta, gan arī *PTAL* noteikumiem vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai atsevišķos gadījumos (piemēram, gadījumos, kad patērētājam pārdota līguma noteikumiem neatbilstoša prece, noslēgts distances līgums, pakalpojums nav sniegts no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ), pretējā gadījumā tiktu grauta civiltiesisko attiecību stabilitāte un tiktu pārkāpts tiesiskās palāvības un labas ticības princips.

Konkrētajā gadījumā *PTAC* ir ņēmis vērā konkrētā darījuma specifiku – tajā skaitā arī to, ka māklera līgums ir *patstāvīgs privāttiesisks līgums*. Ar šo līgumu uzdevuma devējs uztic māklerim veikt starpniecību noteikta darījuma noslēgšanā, apņēmoties samaksāt māklerim zināmu atlīdzību, ja viņa veiktās starpniecības rezultātā šāds darījums tiks noslēgts.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, trešās daļas 1.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1., 3., 4., 7. punktu, 6.panta piekto un septīto daļu, 29.pantu, 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu, *Civillikuma* 1533., 1587., 1989., 1961. pantu, *Komerclikuma* 64.panta pirmo daļu, *PTAC*:

- 1) Uzdod SIA „RPK grupa” mēneša laikā pārtraukt pildīt netaisnīgos *Līguma* 3.2., 3.11., 3.13., 3.17. punktu noteikumus ar (...) noslēgtajā *Līgumā*.
- 2) Uzdod SIA „RPK grupa” mēneša laikā pārtraukt pildīt tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 3.2., 3.11., 3.13., 3.17. punktā ietvertos līguma



noteikumus ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos, kurus SIA „RPK grupa” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši.

- 3) Uzdod SIA „RPK grupa” grozīt patērētājiem piedāvātos līguma projektus, izslēdzot no tiem tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 3.2., 3.11., 3.13., 3.17. punktos ietvertos līguma noteikumus.
- 4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2007.gada 17.maijam atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem, iesniedzot atbilstoši *PTAC* izvirzītajām prasībām koriģētu patērētājiem piedāvātu līguma projektu.

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu *Patērētāju tiesību aizsardzības centrā*, Rīgā, K.Valdemāra ielā 157.

Direktora vietā  
direktora vietniece

(paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS